

Cámara de Representantes
Secretaría

XLIX Legislatura

DIVISIÓN PROCESADORA DE DOCUMENTOS

Nº 219 de 2020

S/C

Comisión de Vivienda,
Territorio y Medio Ambiente

AUTORIDADES DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Versión taquigráfica de la reunión realizada
el día 30 de setiembre de 2020

(Sin corregir)

Preside: Señora Representante Virginia Fros Álvarez.

Miembros: Señores Representantes Cecilia Cairo, Elsa Capillera, Walter Cervini, Susana Pereyra Piñeyro y César Vega Erramuspe.

Invitados: Por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, señora Ministra doctora Irene Moreira; señor Subsecretario Tabaré Hackenbruch; arquitecto Jorge Pierini, Director Nacional de Vivienda; Coronel ® Gabriel Albornoz, Director General de Secretaría; Coronel ® Norbertino Suárez, Director de Ordenamiento Territorial; Teniente Coronel ® Gonzalo Reissig, Jefe de Gabinete; arquitecto Álvaro Martínez, Coordinador PMB; doctora Margarita González Bocage, Asesora; Coronel ® Rody Macías, Coordinador "Plan Juntos", escribana Paula de Armas, licenciado Martín Tolmeo y contador Jorge Ceretta.

Secretaria: Señora Virginia Chiappara

Prosecretario: Señor Héctor Amegeiras.

===II===

SEÑORA SECRETARIA.- Está abierto el acto.

De acuerdo con el artículo 123 del Reglamento, se va a proceder a la elección de presidente.

SEÑOR REPRESENTANTE CERVINI (Walter).- Proponemos a la señora diputada Virginia Fros para presidenta de la Comisión.

SEÑORA SECRETARIA.- Se va a votar.

(Se vota)

Cuatro en cinco: AFIRMATIVA.

(Ocupa la Presidencia la señora representante Virginia Fros Álvarez)

SEÑORA PRESIDENTA (Virginia Fros Álvarez).- Habiendo número, está abierta la reunión.

——Muchas gracias.

Saben que pueden contar conmigo y que estoy a su disposición. Es un honor para mí ocupar este sitial.

(Ingresa a sala la delegación del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial)

——Agradecemos la presencia de todos ustedes; es un gusto recibirlos en esta Casa.

Damos la bienvenida a la señora ministra de Vivienda y Ordenamiento Territorial, doctora Irene Moreira; al subsecretario, señor Tabaré Hackenbruch; al director general de Secretaría, coronel Miguel Albornoz; al jefe de Gabinete, teniente coronel Gonzalo Reissig; al director nacional de Vivienda, arquitecto Jorge Perini; al director nacional de Ordenamiento Territorial, coronel Norbertino Suárez; al coordinador del "Programa Mejoramiento de Barrios", arquitecto Álvaro Martínez; al coordinador del Plan Juntos, coronel Rody Macías; al contador Jorge Ceretta; a la doctora escribana Margarita González Bocage; a la escribana Paula de Armas y al licenciado Martín Tolmeo.

SEÑORA MINISTRA DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.- Buenos días señora presidenta y demás miembros de la Comisión.

Nos hemos presentado con la plana mayor del Ministerio, como en otras oportunidades-, al llamado de la Comisión. Para nosotros es un placer venir cuando nos citan, así que con mucho gusto vamos a escuchar las interrogantes de los señores diputados y a dar la información necesaria sobre el Plan Quinquenal de Vivienda.

SEÑORA REPRESENTANTE PEREYRA (Susana).- En nombre de la Comisión, damos la bienvenida a la delegación del Ministerio. Estamos cumpliendo con la normativa que establece que luego de ser presentado en la Comisión de Presupuestos integrada con la de Hacienda, la Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente debe tratar el presupuesto para vivienda a fin de elevar luego un informe a la mencionada Comisión integrada.

Si a la señora presidenta le parece oportuno, cederemos la palabra a la señora Ministra para que haga una pequeña presentación, un informe del Plan Quinquenal de Vivienda, y luego daríamos lugar al planteamiento de dudas e interrogantes.

SEÑORA MINISTRA DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.- Vamos a dar un pantallaza del Plan Quinquenal de Vivienda.

Como ustedes sabrán -lo he dicho una y otra vez-, yo no vengo a fundar ningún Ministerio; este año celebramos que este ya tiene 30 años y, por lo tanto, lo que está funcionando bien va a seguir funcionando así -damos tranquilidad en ese sentido-, mejoraremos aquello que se pueda mejorar y también vamos a dejar nuestra impronta. Por ende, todos los programas del Ministerio van a continuar; no está prevista en el Plan Quinquenal la suspensión ni la eliminación de ninguno de ellos. Sí hemos creado un plan de trabajo que llamamos "Juntos", que implica poner el foco en una situación determinada y desde el Ministerio atacar la problemática con todos los programas que hoy tiene, creando asimismo una relación interinstitucional, transversal con los demás ministerios; creo que el Mides va a jugar un rol importante, pero también estamos hablando de los ministerios del Interior, de Defensa, de Ambiente, o el que tenga relación en ese momento concreto. OSE y UTE tienen que estar, y juegan un rol preponderante todas las intendencias y los municipios.

Es así que entendemos se puede combatir un problema muy grande que tiene el pueblo uruguayo, que es la cantidad de asentamientos. Estamos hablando de que hay entre 600 y 650 asentamientos, cantidad que crece en forma muy acelerada. Montevideo tiene la mayor cifra, y le siguen Canelones y un departamento que conozco muy bien, como Artigas. En el Ministerio entendemos que si se sigue respondiendo de la misma manera que lo ha hecho el Estado hasta ahora, el ritmo es mucho más lento que aquel en el que surgen los asentamientos. Por lo tanto, la respuesta que podemos dar para un caso determinado es aplicar nuestro plan "Juntos". De lo contrario, en este quinquenio vamos a resolver la situación de dos o tres asentamientos, mientras se forman 12 o 13 más. Creo que esa es una novedad en cuanto a la forma de trabajo que vamos a implementar en el Ministerio.

También hemos propuesto la creación de un fideicomiso, establecido en el artículo 444 del proyecto de ley presupuestal. Quiero remarcarlo porque se ha malinterpretado -a pesar de que el texto del artículo 445 es muy claro- lo relativo al subsidio, pues se menciona hasta un máximo de 30%. Queda claro en el artículo 445 que hace referencia al artículo 444, relativo a la creación del fideicomiso. Por lo tanto, el subsidio del que habla el artículo 445 refiere al artículo 444. Reitero que se ha malinterpretado que hemos cortado los subsidios establecidos en la Ley N° 18.795; el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial no ha cortado ningún tipo de subsidio. Obviamente, vamos a extender la mano a aquella persona que lo necesite y le daremos el 20%, el 30%, el 50%, el 100% del subsidio. Quiero remarcar eso y dejarlo claro, porque considero que se ha hecho una mala interpretación; no quiero pensar que haya mala fe por parte de algunos sujetos. Entonces, quiero recalcar que va a seguir ese 33%, pero hace referencia a ese fideicomiso.

En otro orden de cosas, desde que asumimos nuestro cargo en el Ministerio estamos trabajando también en el DAT -Documento de Aptitud Técnica-, porque obviamente nosotros entendemos que los sistemas de construcción alternativos tienen que estar más presentes.

Nosotros estamos en un momento económico complicado -no voy a explicar a los señores diputados la significación que ha tenido y tiene la pandemia que nos comenzó a afectar a los trece días de haber asumido el actual Gobierno- y lo estamos enfrentando, pero obviamente hubo un recorte importante. Entonces, estamos tratando de poner mucho pienso y mucha imaginación para poder cumplir con todos los compromisos y construir el mayor número de viviendas posible, porque hay un déficit muy grande de sesenta mil o setenta mil viviendas. Es así que el sistema alternativo de construcción puede llegar a ser una solución, porque va a bajar el costo del metro cuadrado sin que se

vea afectada la calidad de la vivienda en general, ni el aislamiento, climático o acústico. Pienso que esto puede ser bien importante.

Entonces, dentro de los sistemas alternativos de construcción hemos apostado a la construcción en madera.

Para ello hemos tenido bastantes contactos, entre ellos, con la embajadora de Canadá y con el ministro de Vivienda y Urbanismo de Chile, precisamente, para trabajar juntos tomando en cuenta su experiencia.

Los señores diputados saben que en el Uruguay hay hectáreas y hectáreas de plantaciones de pinos y de eucaliptos, con un crecimiento muy rápido si lo comparamos con el de los pinos de Canadá, y que hoy en día estamos entregando esa madera sin un valor agregado.

Quiero enfatizar nuevamente el concepto que vertí hace un ratito. Consideramos que en cuanto a la construcción de viviendas de madera no estaríamos perdiendo en calidad. Reitero: a veces hay que romper un poquito el *chip* que tenemos de que el uruguayo es muy afín al ladrillo y al cemento, porque realmente se pueden construir casas de muy buena calidad en madera. Y no es necesario viajar a Canadá, a Estados Unidos o a Europa, sino que se pueden ver ejemplos de ello en nuestra región, en Bariloche, en Chile, en Río Grande do Sul, en Gramado y en Canela.

Entonces, estamos apuntando al objetivo del Ministerio de vivienda, que es la construcción de viviendas. Hasta el 27 de agosto el Ministerio también tenía bajo sus competencias el área de medio ambiente e investigamos respecto a la madera. Los señores diputados sabrán que un metro cúbico de madera captura una tonelada de CO_2 de la atmósfera y en su fabricación la madera prolonga este efecto. Eso permitiría también acceder a una construcción amigable con el medio ambiente.

Por otro lado, estaríamos dando un valor agregado a esa materia prima, lo cual también estaría fomentando una nueva fuente de mano de obra. Obviamente, los trabajadores se van a tener que actualizar, se van a tener que *agiornar* en todo lo que tiene que ver con ese nuevo tipo de material. O sea que también estaríamos pensando en el tema laboral.

Creo que hice un breve resumen.

Quedamos a las órdenes para recibir consultas.

Si quieren, podemos proyectar el Plan Quinquenal en *power point* e ir comentándolo.

(A continuación se proyecta una presentación *power point*)

SEÑOR CERETTA (Jorge).- Tenemos una presentación en *power point* con el Plan Quinquenal de Vivienda; tuvimos que eliminar parte del texto, porque si no procedíamos así, se hacía muy largo. Tratamos de resumir los puntos fundamentales y, sobre todo, los que podían presentar alguna inquietud o generar alguna consulta a medida que la ministra o las autoridades del Ministerio hicieran sus exposiciones. Hay muchos legisladores que por su propia experiencia pueden tener claros los conceptos en cuanto a cantidad y tipo de viviendas y planes, pero seguramente otros no dispongan de la misma información por lo que esta presentación les puede servir como apoyo del contenido general del Plan Quinquenal de Vivienda y de las políticas del Ministerio en general.

Voy a ir comentando la presentación.

Básicamente, la presentación comenzaba con un prólogo en el cual el director Nacional de Vivienda, el arquitecto Jorge Perini, presentaba cuáles eran las inquietudes y

los proyectos que se iban a impulsar. Hacía un resumen de lo que fue el quinquenio anterior y cómo en base a lo actuado durante ese lapso las nuevas autoridades visualizaban el quinquenio a transcurrir.

Al principio, se hacía un breve resumen de los resultados, un análisis de cómo se habían venido ejecutando los distintos programas y un breve resumen numérico de las cantidades de soluciones habitacionales que se habían concretado y las que quedaban en ejecución para el quinquenio actual. Algo de esto se habló en la Comisión de Presupuestos integrada con la de Hacienda, pero, básicamente, aquí se pueden ver los programas principales que tiene el Ministerio, lo que es el Proyecto 717, que incluye cooperativas, construcción de viviendas en general, construcción de viviendas para afiliados al BPS, para jubilados, autoconstrucción, viviendas en pequeñas localidades, lo que corresponde a Mevir y los préstamos y subsidios para la adquisición de viviendas. Finalmente, están las relocalizaciones.

El otro rubro sobre el que también se informaba refiere a las acciones sobre el stock, que son tareas a realizar, de apoyo, de reparación de vivienda, etcétera; en algunos casos, también figuran préstamos para refacción, mejora y ampliación.

Asimismo, está el programa de alquileres, que viene funcionando y que se ha mantenido operativo en las mismas condiciones.

Se empezaba haciendo un breve resumen de lo que había sido la financiación o el apoyo a la construcción de viviendas por el sistema cooperativo que, como todos saben, lleva una parte muy importante del presupuesto del Fondo Nacional de Vivienda: más de la mitad de ese Fondo se destina a la construcción de viviendas por el sistema cooperativo. Se hace un análisis del tipo de vivienda que se construía en cuanto a la cantidad de dormitorios y al sistema constructivo.

Esto puede ser importante: pueden ver una gráfica que muestra a las cooperativas sorteadas o adjudicadas en el período. Desde el año 2010 hasta el 2020 se va mostrando la evolución a este respecto; tuvo un pico alto en 2012 y después se estabilizó en el entorno de las cincuenta cooperativas por año. Finalmente, en el año 2019, alcanzamos el número de sesenta y nueve cooperativas. Esto en cuanto al compromiso que el ministerio recibió en cuanto a viviendas que ya estaban en ejecución.

Cuando hablamos de números, en el quinquenio 2015- 2019, se finalizaron obras en doscientas trece cooperativas, lo que significó la inauguración de 7.468 viviendas, 44% en Montevideo y 56% en el interior.

Al finalizar el año 2019, ya había doscientas quince cooperativas en construcción, o sea, un número muy similar al que se había finalizado en todo el quinquenio anterior.

En la medida en que se termine la construcción, eso significará la inauguración de 6.890 viviendas; de acuerdo a los plazos de construcción que se están manejando, se puede estimar, promedialmente, que se finalizarían en este quinquenio. Si bien hay cooperativas que, a veces, por temas formales tienen tiempos de ejecución un poco más largos, se supone que estaríamos completando estas viviendas -salvo casos excepcionales- en este quinquenio.

El otro gran tema es el Programa de Licitaciones Públicas. Para resumir, se habla de que se construyeron 559 viviendas en el quinquenio anterior y, en ese mismo período, se hicieron veintiocho llamados a licitación pública para la construcción de 1.179 viviendas.

Se hace una reseña de los departamentos en los que se confirmaron y se adjudicaron préstamos para la construcción de viviendas.

Como resumen, al finalizar el 2019, se tenían dieciséis proyectos en obra y tres estaban próximos a finalizar. Eso es para ir viendo la cantidad de viviendas involucradas en cada programa.

Después se hace un estudio de lo que es el perfil de la población destinataria. El 29% eran arrendatarios. Después, había un porcentaje de agregados y otro porcentaje de ocupantes.

También estaban las viviendas para pasivos, las que se hacen en convenio con el BPS. Acá estamos hablando de que entre 2015 y 2019 fueron finalizadas 415 viviendas, distribuidas en los departamentos que se especifican en la presentación.

Al cierre de 2019 había 84 viviendas en construcción y se habían hecho veintitrés llamados a licitación.

Se hace un estudio del tipo de vivienda: cuántas son de uno, dos y tres dormitorios. También se estudia el metraje cuadrado. Esto tiene que ver con que después, si en algún momento entramos en el tema del fideicomiso, son los elementos que se consideran al momento de diseñar y proyectar el fideicomiso con el que se busca apoyar estos planes, porque, en realidad, en el quinquenio que iniciamos va a seguir operativo en las mismas condiciones y de lo que se trata es de reforzarlo con la posibilidad de acceder a inversión privada que permita agregar una cantidad de viviendas importantes a las ya prometidas y adjudicadas, y las que se pueden adjudicar el resto del quinquenio.

Aquí se habla de las características urbanas.

También está el alquiler con opción a compra. El fideicomiso también prevé, dentro de las posibilidades, un programa que va a permitir a aquellos que no tengan la posibilidad de hacer la inversión inicial que les permita el acceso directo a la vivienda, hacerlo a través de un alquiler, que se está por reglamentar; así, se prevé que en tres o cinco años esa persona, además de tener su vivienda en régimen de alquiler, logrará generar una capitalización suficiente como para poder realizar ese aporte inicial y, después, financiar el resto de la vivienda, ya como propietario.

Acá se describe el perfil de los beneficiarios de esas viviendas.

También está el tema de la autoconstrucción. Este es un programa que tiene menos créditos. Este programa tiene mucho éxito en el interior, donde la gente visualiza la posibilidad del acceso a la vivienda a través del terreno propio y del apoyo en la construcción, más que de la compra de la vivienda construida. Se va a mantener con esas características, como se venía ejecutando.

Aquí se muestra lo relativo a la vivienda rural, de las pequeñas localidades, el Mevir que más o menos todos conocen

Ahora, vemos el crédito hipotecario con subsidio a la cuota

Se vuelve a hacer un resumen.

Acá se habla de que el ingreso promedio de los hogares que recibieron estos créditos hipotecarios era de 54 UR, un poco más de $ 60.000, que va a ser el centro del público objetivo del fideicomiso. La idea del fidecomiso no es interrumpir ni competir con estos programas, sino complementarlos y permitir el acceso a aquellos que con estos programas todavía no han podido sumarse.

La vivienda promovida o la vivienda de interés social, que fue la que ha tenido un importante crecimiento en los últimos años, no ha sido una solución, porque los valores finales de comercialización han estado por encima de los quintiles a los cuales se apunta con estos programas y a los que se va a apuntar a través del fideicomiso.

Aquí vemos el plan nacional de regularizaciones.

Por otra parte, están las denominadas acciones sobre el stock -sobre lo que no voy a abundar mucho-, que refieren a refacción, mejora, ampliación; mejoras en hogares de extrema vulnerabilidad y reparaciones en viviendas para pasivos. Este es un número que si bien en las gráficas aparece con una cantidad muy importante, a veces pueden ser acciones de no mucho monto. Lo que sucede es que los pasivos no se hacen cargo del mantenimiento de las viviendas que les son adjudicadas, sino que es el programa el que se encarga de eso. Por esa razón, aparecen un total de quince mil reparaciones o soluciones habitacionales consideradas en ese programa. En el caso de la vivienda rural y pequeña ruralidad es lo mismo.

Aquí se plantea la política de alquileres.

Aquí vemos el Programa Mejoramiento de Barrios.

Después se hace una especie de diagnóstico de la situación del acceso a la vivienda y cuáles son las medidas a tomar para mejorar esa accesibilidad y la permanencia. Sería bueno que esto también lo vieran en la impresión que tienen del Plan Quinquenal de Vivienda, pero aquí se aborda en cierto modo ese tema: en qué carácter será la tenencia; de acuerdo al quintil, las familias acceden a la vivienda.

En la vivienda en alquiler se hace el mismo estudio por los quintiles, por el tipo de alquiler y, finalmente, están las metas, que sería lo proyectado, lo que se ambiciona lograr en este quinquenio que iniciamos.

Aquí tenemos la fuente de financiamiento, la estructura de recaudación del Fondo Nacional de Vivienda, que también mantendría las mismas condiciones que las que se venían aplicando en el quinquenio anterior.

En cuanto al crédito presupuestal, quiero hacer un pequeño comentario a los legisladores que pueden no conocer a fondo este tema. Hay una línea base que se establece en el presupuesto nacional en acuerdo con el Ministerio de Economía y Finanzas; es el presupuesto que tiene adjudicado *per se* el Ministerio. Como el Ministerio tiene la recaudación de los denominados ingresos estimados del Fondo Nacional de Vivienda, que tiene varias fuentes, se hace una comparación bimestral de las proyecciones de ingreso que ha tenido ese Fondo respecto a la línea base y esa diferencia se le va adjudicando para que el Ministerio cuente con eso también a los efectos de sus planes de vivienda.

Tenemos aquí la línea de base presupuestal a consideración del presupuesto nacional 2020- 2024.

Luego, se hace un primer resumen de las expectativas que se tienen para el período en lo referente a los acciones sobre el stock, a las nuevas soluciones habitacionales, al mercado de alquileres, al PMB -Programa de Mejoramiento de Barrios-, en cuanto a regularización de complejos de la Dirección Nacional de Vivienda. Eso se resume en este cuadro numérico con el que finalizamos la presentación.

Esta es un poco la idea de cómo está presentado el Plan Quinquenal de Vivienda. Esta presentación se basó denle el Plan Quinquenal de Vivienda; se hizo algún resumen para hacerlo más accesible en cuando a la información que consideramos más importante. Más que nada, queríamos tenerlo como una base para responder alguna pregunta.

SEÑORA REPRESENTANTE PEREYRA (Susana).- Quiero plantear algunas dudas que me surgen de las expresiones de la señora ministra y del contador Ceretta.

En cuanto a la atención de la precariedad, tal vez necesitemos un poco más de información sobre de qué tipo de viviendas estamos hablando; seguramente, no solo son las de madera que, como ustedes decían, son buenas. Al respecto, nos complace que estén investigando, pues en Uruguay hay muy buenas de madera también y pueden servir de ejemplo.

La señora ministra dijo que se interpretaba que el artículo 445 afectaba la Ley N° 19.588, referida al subsidio a la demanda habitacional, pero con claridad plantea que ese no es el objetivo, sino que es simplemente para los casos que establece el artículo 444. Entonces, quizás, para ser precisos, se debería poner en el artículo 445 algo que especifique que es para lo establecido en el artículo anterior. Esto que sugiero no es para nosotros, que conocemos el tema, sino para las organizaciones sociales y demás, que son sensibles a ese tipo de planteo. Por lo tanto, me parece que sería bueno establecer en el artículo 445 que refiere al artículo 444. Ahora no es el momento de redactarlo, pues requiere precisión, pero se podría tener en cuenta este aporte. Pienso que si se pone eso salimos de ese tema y de ese subjetivismo que a veces se genera cuando uno no ve bien clara la intención. La señora ministra dice que no es eso, así que de esta manera nos quedamos tranquilos. Por eso hacemos este planteo.

Por otra parte, quiero señalar que cuando estuve en la Comisión de Presupuestos integrada con la de Hacienda los integrantes de la Comisión habían pedido una ampliación de la información relativa al fideicomiso porque la persona que vino por Afisa no tenía muy claro cómo venía la situación. Me parece que sería importante contar con más información sobre eso. Yo pregunté a la Comisión de Presupuestos integrada con la de Hacienda sobre eso y me dijeron que todavía no había llegado el informe del Ministerio. Por lo tanto, sería bueno que nos hicieran un aporte en ese sentido, porque eso es clave en el Plan Quinquenal; es la centralidad, la innovación que surge de este nuevo gobierno y de esta nueva integración del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

Voy a hacer una pregunta más, así dejamos que cada uno de sus asesores vaya ilustrando.

Otra preocupación que tengo refiere a las cooperativas de viviendas, a los llamados que están pendientes, a si se van a hacer este año o cuándo se van a hacer, y a los sorteos. Los integrantes de esta Comisión hemos recibido a las organizaciones sociales, que están pendientes de lo que haga el Ministerio con este tema.

En términos generales es cuanto quería preguntar.

SEÑORA CAIRO (Cecilia).- Antes que nada, les damos la bienvenida. Es un gusto para nosotros tenerlos aquí.

Esta Comisión es de trabajo y lo que intentamos es aclarar y disipar algunas dudas para poder trabajar en este tema con más tranquilidad a la hora de presentar el informe, obviamente en minoría, a la Comisión de Presupuestos integrada con la de Hacienda.

De su anterior comparecencia a la Comisión -oportunidad en que el director de Vivienda no concurrió; saludamos que hoy esté- nos quedaron algunas dudas al leer la versión taquigráfica; hay algunas respuestas que no nos quedaron claras. Nos gustaría volver sobre ellas y también formular nuevas preguntas, como bien decía la señora diputada Susana Pereyra, relativas al fideicomiso, porque nos quedaron más dudas de las que teníamos al principio; trabajamos en ese sentido y queremos evacuar nuestras inquietudes.

Me quiero referir ahora al ajuste bimensual que el Ministerio nos había planteado que lo iba a tratar con el MEF. Recordarán que habíamos planteado que en el informe que nos viene del Plan Quinquenal se decía que había que tener en cuenta de alguna manera las restricciones del 15% del Decreto N° 90, cómo iba a funcionar este ajuste bimensual que el Fondo Nacional de Vivienda tiene desde siempre; quiero saber si se puede dar una respuesta en este sentido porque por lo que escuché del contador Jorge Ceretta aparentemente eso estaría solucionado. Me gustaría que quedara constancia de eso en la versión taquigráfica y que pudiéramos decir que ese ajuste bimensual continúa funcionando como funcionaba antes. Si eso es así sería buenísimo y nos sacaríamos un problema de encima.

En cuanto al tema del Programa de Mejoramiento de Barrios, quiero señalar que después de su comparecencia a la Comisión varios habitantes de los barrios que hoy están en obra estuvieron aquí -supongo que también habrán estado en el Ministerio; eso lo podrá contestar el coordinador Álvaro Martínez del PMB- para plantear su preocupación por esta reprogramación de obras que se va a dar en barrios que ya están en ejecución. Nos gustaría saber qué están pensando y cómo sería esto.

En lo que respecta al Plan Nacional de Relocalizaciones, ya hemos hablado con la ministra y me consta que ha estado preocupada por el barrio Fortaleza, cuyos habitantes han venido al Parlamento. Queremos saber en qué está todo eso y cómo piensan resolverlo. Este barrio no pertenece al PMB, pero sí a Dinavi, al Plan Nacional de Relocalizaciones.

Por otra parte, queremos saber en qué está una relocalización en Florida de veinticuatro familias con una licitación adjudicada; es decir, queremos saber en qué está esa adjudicación y cuándo piensan programar esas obras.

Otras de las preguntas que quiero hacer es sobre la exPaylana en Paysandú, donde estuvo el vicepresidente del BPS. Como ustedes saben, el proyecto de viviendas a llevarse a cabo allí es muy ambicioso; va a haber ocho cooperativas y también un edificio para pasivos. Los jubilados quedaron preocupados y estuvieron llamando desde Paysandú porque el vicepresidente del BPS -que quede constancia de no estoy hablando que haya sido el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial- dijo que esas viviendas no se iban a hacer. Queremos saber qué saben ustedes de eso porque esa inquietud surgió con fuerza.

Con respecto a las viviendas de madera, sin ninguna duda, compartimos su construcción con madera de calidad. Es más, viviendas como esas existen en varios departamentos como, por ejemplo, en Artigas, Tacuarembó, Rivera. Actualmente, el PMB está construyendo en Salto viviendas en madera. Sabemos que el Ministerio ha participado en Montevideo con Ñande para conocer su funcionamiento. No nos parece mal que eso se potencie; al contrario.

Otra de las preguntas que surgió después de la lectura de la versión taquigráfica es respecto a los sorteos. Aparentemente, estaban evaluando si había posibilidades de hacerlo este año. Si pudieron revisar si el ajuste se hace bimensualmente, quisiera saber cuándo sería posible llevar adelante los sorteos de cooperativas. Pregunto esto porque para las familias que están en Fucvam o en el Programa de Vivienda Sindical es muy importante saber cuándo comenzarán nuevamente esos sorteos. Esta es una pregunta concreta.

Ahora, me voy a dedicar un poquito al fideicomiso, que es donde tenemos las dudas más profundas y, tal vez, algunas podrán ser evacuadas hoy.

Estuvimos revisando cómo funcionaría ese fidecomiso a partir de lo que en comisión nos plantearon el señor subsecretario de Vivienda y Ordenamiento Territorial, señor Tabaré Hackenbruch, y la representante por Afisa. A partir de ese momento, nos surgieron dudas concretas con respecto a este tema.

Aparentemente, si entendimos todo -puede ser que no sea así, por eso es importante evacuar estas dudas-, en el Programa 701, que tiene que ver con la vivienda con garantía subsidiaria del Estado, la pregunta que hacía la diputada Susana Pereyra -y acerca de la cual la señora ministra nos decía que a veces fue malinterpretado el contenido del subsidio, que pertenecería solamente a este programa y no al otro- nos vino de las organizaciones sociales, cooperativas y todo, y me parece que es bueno ratificar que esto no tiene que ver con la ley ya existente, que condice a otro programa que no es este. Eso ya ha quedado aclarado.

Aparentemente, el flujo de dinero a esos dos tercios que pondría el Ministerio de Vivienda a este fideicomiso se realizaría en los años 2023 y 2024. ¿Cierto? Bien. Pero, cuando tratamos de entender cómo funcionaría el fideicomiso, que es bastante complejo de contextualizar, no surgen varias preguntas. Lo que me queda claro es que la intención del ministerio es comenzar con este fideicomiso inclusive antes de que los fondos estén disponibles. ¿Estamos de acuerdo? Bien. Entonces, la idea es conseguir fondos que permitan que eso suceda, es decir, conseguir fondos ahora. Por lo tanto, se generaría el fideicomiso financiero de oferta privada, es decir, de Rafisa. ¿Con qué? Con compradores de los títulos de banco que no pueden invertir en vivienda. entonces, serían títulos de deuda, que se pagarían -supongo; y esa es una pregunta- cuando tengan el flujo de fondos del Fondo Nacional de Vivienda 2023- 2024 o bien posteriormente, para tener esos fondos líquidos que permiten generar el fideicomiso de administración de Afisa. Hasta acá no sé si voy bien, pero estoy tratando de sintetizar lo que sucedió en comisión. A partir de ahí, ese fideicomiso -el segundo fideicomiso que se crearía con los fondos que recuperamos en este título de deuda- generaría sociedades anónimas -no sé si una, dos, tres; no importa- que tendrían dos tercios del Fondo Nacional de Vivienda como aporte más un tercio de los privados, de constructores y demás. La pregunta es: ¿la garantía del Estado es para la construcción o sería posterior? Esa es una de las preguntas por el artículo 435. No nos queda muy claro cuánto duraría o cuánto tiempo tendría esa garantía del Estado.

Entonces, los constructores construirían esas viviendas. Queremos saber cómo funcionarían esas sociedades anónimas y cuál sería el control del Estado en ellas. Nos importa saber eso, porque, claramente, el aporte mayoritario es del Fondo Nacional de Vivienda con esos dos tercios.

A partir de ahí, se generaría un nuevo fideicomiso financiero de oferta pública -o sea que estamos hablando de tres- y lo que me parece que sucedería es que construyen las viviendas y se financian con el primer fideicomiso de administración, y supongo que entonces esas viviendas tendrían la compra de los créditos. Por lo tanto, queremos saber cómo funcionaría esa compra de créditos de este tercio, que sería de los constructores. De ahí se generarían los títulos de deuda, que no sabemos si son las AFAP; suponemos que sería en ese momento cuando "intervendrían" -entre comillas-, porque no lo pueden hacer en vivienda, pero tal vez el riesgo -de eso estamos hablando- de construir sin tener quién lo compré o quién ponga los fondos, al final de estos tres fideicomisos, las AFAP estarían más tranquila para invertir. Supongo que es así, y por eso no importa hasta cuándo funcionaría lo de la garantía del Estado y el artículo 435.

Creo que la idea es que después ahí se recuperarían esos dos tercios. No sé si es en ese momento cuando pagamos los títulos de deuda con los bancos o se hace antes.

Esa es una pregunta. Entonces, volveríamos a recuperar esos fondos, y volveríamos a generar todo este fidecomiso.

Eso es, en resumen, lo que entendimos que sucedió, según las explicaciones en comisión. Si todo esto que dije es así, entonces ahora voy a formular mis primeras preguntas.

¿Por qué se plantea tanta complejidad para la creación de este nuevo programa en el cual la construcción la harían los privados, pero tenemos más de un fideicomiso? ¿Por qué la pregunta? Porque, como ustedes saben, cada uno de los fideicomisos tiene un costo importante en administración, que puede ser entre un 10% y un 15% del valor total, lo que significa que una parte del dinero que ponemos se va en esta administración que realiza el fideicomiso. Hay un fideicomiso financiero, que es de oferta privada; un fideicomiso de administración, y un fideicomiso financiero de oferta pública; es decir que estamos hablando de tres. Queremos saber si hay alguna estimación de cuánto serían estos costos administrativos en todo este proyecto del que estamos hablando, porque si decimos que son US$ 100.000.000, queremos saber cuánto sería el aporte, si son setenta y treinta, cómo los recuperaríamos y cuánto se llevarían al final estos costos administrativos en este fideicomiso. Esa sería nuestra pregunta -digamos- fuerte.

¿Por qué las AFAP intervienen solo al final? Creo que la respuesta la tengo, pero quisiera que, por lo menos, me la corroboraran.

En cuanto a la garantía subsidiaria del Estado, algo que es importante, quisiera saber qué es lo que se pretende garantizar. Sería bueno explicitarlo para que nos quede claro de qué estamos hablando.

Con relación a las sociedades anónimas, quisiéramos saber cómo funcionarían. Este punto nos importa y mucho. Ustedes recordarán que cuando el Banco Hipotecario funcionó -estoy hablando de cuando todavía existía, porque casi desapareció en el año 2002-, las sociedades anónimas fueron una de las causas de los esqueletos en las ciudades; estaban por todos lados; cuando se fueron, constituyeron un gran problema para el Ministerio de Vivienda, que tuvo que remarla para firmar los remates. Entonces, es muy importante saber quién tiene el control de esas sociedades anónimas; reitero: es muy importante.

Con respecto al artículo 435, esta es la pregunta porque queremos saber si la garantía del Estado corresponde a las obligaciones que asumirán las sociedades anónimas durante el proceso de construcción de las viviendas. Queremos saber en qué lugar esa garantía del Estado del artículo 435 sería ejecutada, porque no queda claro.

También quisiéramos saber cómo va a ser la oferta pública y quiénes adquirirían estos créditos. ¿Serían las AFAP o, por lo menos, ustedes esperarían que fuera así? ¿Qué es lo que se ha hablado? Nos gustaría tener un poquito más claro este sistema complejo de fideicomisos y saber cómo sería el resultado final.

También quisiéramos saber cuánto tiempo. Porque ¿qué pasa con el artículo 435? Cuando uno garantiza como Estado esa construcción, debería establecerse un tiempo, porque todos sabemos -o por lo menos quienes estamos en el tema de vivienda- que muchas veces el período de construcción del que se habla finalmente no es el que se produce y, obviamente, hay ajustes paramétricos, sobrecostos por construcción y todo lo demás. Me queda claro que lo que pretende la señora ministra es que el tope sea de US$ 1.000 el metro cuadrado. Entonces, cuando uno quiere que esa vivienda se construya con un costo de hasta US$ 1.000 el metro cuadrado, pero los sobrecostos y los ajustes paramétricos por el tiempo en construcción, los problemas, etcétera, superan eso, ¿hasta cuánto la garantía del Estado va a estar presente? La pregunta es para saber

cuántos riesgos toman los privados y cuántos asumimos nosotros como Estado. Esto pasó en el BHU y en el INVE, por eso es la pregunta. Los sobrecostos que se dieron cuando el BHU todavía existía generaron problemas después en los costos que el Estado pagaba.

¿Quién va a ejercer la supervisión de esas sociedades anónimas? ¿Es una responsabilidad del fiduciario? ¿Va a estar el Estado? Nos preocupa este tema. ¿Será responsabilidad de Afisa?

El fideicomiso de administración es otra pregunta. ¿Cuál sería la supervisión que piensa ejercer el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial sobre este programa en particular?

Sé que son muchas preguntas, pero después de releer las versiones taquigráficas, cuando quisimos hacer el esquema de este fideicomiso, se nos generó un montón de dudas. Entonces, me gustaría que el ministerio pudiera por lo menos evacuarnos algunas.

Muchas gracias.

SEÑORA REPRESENTANTE PEREYRA PIÑEYRO (Susana).- En términos generales, yo esperaba que brindaran la información del fideicomiso para formular las preguntas, pero creo que la señora diputada Cairo hizo un encuadre de lo que entendimos del fideicomiso, a partir de las versiones taquigráficas.

Me gustaría que se pudiera reafirmar el tema de los tres fideicomisos y de los costos de administración, de cómo se integran las sociedades anónimas y quién las supervisa, si es Afisa o Rafisa, porque va a estar integrada por Rafisa y los constructores.

Creo que, en términos generales, la señora diputada Cairo hizo un buen desarrollo del tema. Si queda algo pendiente, lo manifestaremos después.

SEÑORA MINISTRA DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.- Trataremos de dar cumplimiento a todas las inquietudes manifestadas por las señoras diputadas.

Con respecto a la construcción de las cooperativas en un período de dos, quiero aclarar que es un período promedio de dos años. Ojalá fuera así. Desde que estoy al frente del ministerio, el promedio anda en treinta y seis meses, y desde que estoy al frente del ministerio, de todas las inauguraciones en las que he tenido el honor de participar, solamente dos cooperativas cumplieron en tiempo y forma; las demás extendieron ampliamente ese período e, inclusive, muchas están hoy en *stand- by*. Ojalá se pudiera cumplir en esos treinta y seis meses por esa necesidad enorme que hay de vivienda.

Precisamente, de estas dos cooperativas que lo hicieron en tiempo y forma, una estaba formada por integrantes de la construcción, es decir que tenían un plus, y era obvio que la podían hacer en fecha. Esta cooperativa se hizo en la ciudad de Lavalleja y la otra, en Fray Bentos. Tendrían que hacerse en dos años, pero no es lo normal.

Con respecto al Plan de Mejoramiento Barrial, hemos peleado y discutido mucho -obviamente, en el buen sentido-, dado que considero que tiene que estar integrando el programa; por eso, inclusive, lo presentamos en el Plan Quinquenal. Pero, como dije en la Comisión de Presupuestos integrada con la de Hacienda, son los señores diputados los que tienen la palabra en ese tema. Creo que ya se ha hablado ampliamente sobre este asunto.

Con respecto a la construcción de casas de madera, a la que hacía referencia la diputada Pereyra, evidentemente, como bien lo expresaron acá, hay excelentes construcciones tanto en Rivera como en Artigas. Hemos mantenido contacto con Ñandé, precisamente, para ver cómo son las construcciones. También hay otras empresas que realizan otro tipo de trabajo en madera. Obviamente, no queremos traer madera de afuera, sino que queremos construir con madera uruguaya y con mano uruguaya; ese es el sentido de esto.

Con respecto al articulado, ustedes recordarán que en la Comisión de Presupuestos integrada con la de Hacienda nosotros manifestamos que en el artículo 445 hubo un error de tipeo: donde decía "454" debió decir "444". Una vez corregido esto, el artículo 445 remite al artículo 444.

La redacción del artículo 445 es muy claro: "El subsidio que el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial otorgue, en el marco de lo dispuesto en el artículo 444, a las personas o familias a beneficiar, podrá representar hasta un máximo del 30% […]". Y el artículo 444 establece: "El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial podrá transferir a dichos Fideicomisos […]". O sea que la redacción está dada; no hay que corregirla. Para mi gusto, la corrección que tenemos que hacer en la parte de la reglamentación es no utilizar la palabra "subsidio" para no crear esa confusión; podríamos usar la palabra "subvención" o algo similar, precisamente, para no crear esa duda.

SEÑORA REPRESENTANTE PEREYRA PIÑEYRO (Susana).- Si no, parece que se contraviene la ley.

SEÑORA MINISTRA DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.- Exacto. Quiero que quede claro: la ley no se va a tocar y el subsidio se va a mantener, así sea de un 30%, de un 50% y hasta de un 100%; no vamos a dejar a nadie a la vera del camino.

Con respecto al ajuste bimensual, nosotros habíamos manifestado en Comisión que íbamos a presentar una nota y a mantener una reunión con el MEF. En principio, ese ajuste está previsto en la Ley Nº 18.719, que no ha sido derogada y, por lo tanto, se mantiene vigente. Esa es mi contestación. Tengo la carta y estoy esperando que el MEF me dé el *ok*; por delicadeza, habíamos planteado tener esa reunión.

Con respecto a las preguntas que ustedes hicieron sobre el fideicomiso, en el día de hoy ya presentamos las respuestas a la Comisión de Presupuestos integrada con la de Hacienda. No sé si quieren hacer una fotocopia de este material o prefieren que lea las respuestas dadas a la Comisión de Presupuestos; lo haremos con mucho gusto. Aquí figura la estructura fiduciaria, la etapa del financiamiento de la construcción; la segunda etapa, que es la construcción de vivienda; la tercera etapa, que es la securitización del crédito hipotecario; la participación y roles del fideicomiso, es decir, el fideicomiso financiero, el fideicomiso administrativo, el fideicomiso financiero de la oferta pública, como bien lo mencionaba la diputada Cairo, y los recursos sobre el Fondo Nacional de Vivienda. Creo que hemos contestado correcta y ampliamente las preguntas planteadas. De manera que, simultáneamente, les dejaremos una copia a ustedes.

En otro orden de cosas, se mencionaba que el artículo 435 no es claro. Yo interpreto que, con respecto al flujo, lo que establece es claro: "[…] siempre que cuente con crédito presupuestal suficiente en los Programas de Inversión […]". Y en cuanto al tiempo, al que refería la diputada Cairo, dice: "para el período que se aprueba en la presente ley". De manera que también hay un tiempo establecido.

Con respecto a quién va a supervisar los fideicomisos, obviamente, el Estado va a tener el control proporcionalmente al aporte con que integra ese presupuesto.

Si me permiten, voy a ceder la palabra al contador Ceretta, para que les dé una explicación más profesional sobre este punto del fideicomiso.

SEÑOR CERETTA (Jorge).- Voy a tratar de contestar las preguntas en el orden en el que se hicieron, pero antes quiero hacer un comentario general.

El fideicomiso va a implicar la emisión, en principio, en oferta privada. Dependiendo de quiénes sean los posibles inversores, se puede también hacer en oferta pública; por ejemplo, las administradoras de fondos de ahorro previsional exigen que sea oferta pública para poder participar. En principio, ya tenemos hecho un relevamiento de posibles inversores vinculados a la banca pública y privada, que serían los principales interesados en participar en este primer fideicomiso financiero, que sería el de captación de fondos. No es que el Ministerio, de alguna manera, ceda los fondos si se reservan; esa reserva es la garantía que tienen aquellos que compran los títulos. La seriedad de esa garantía, por estar el Ministerio y el Estado atrás, permite que el interés o la tasa que se vaya a manejar sea la menor posible; a mayor riesgo, mayor rentabilidad; a menor riesgo, menor rentabilidad. En este caso, se intenta presentar una emisión con el menor riesgo posible y contra eso, obviamente, el compromiso de que las tasas que se van a manejar serán las más bajas posibles. Esto evitaría, precisamente, lo que planteaba la diputada en cuanto a que los costos de toda ingeniería financiera terminaran atentando contra el propósito, que es generar viviendas al costo más bajo posible.

Entonces, tendríamos un primer fideicomiso financiero, que es el que captaría los fondos. Se harían emisiones sucesivas. Obviamente, hay un proceso que se va a iniciar ahora en lo que respecta a la reglamentación y toda la parte legal de creación. Inclusive, en algún caso, hay que esperar la aprobación del presupuesto nacional, que puede demorar la parte formal del tema, pero la intención es que en los primeros meses del año que viene -si el presupuesto se aprueba y esos fondos quedan reservados, permitiendo la emisión de esos títulos contra esos fondos- se empiece a transitar ese camino; se prevé que, a más tardar, a mitad del año que viene se integre ese capital, ese fideicomiso.

A partir de ahí, no el Ministerio, sino el fideicomiso sería el que se haría cargo de todo el trámite posterior, que implicaría la formación de un fideicomiso de administración de esos fondos captados. Estamos hablando de que esos fondos estarían disponibles en el año 2021 y se crearía el fideicomiso de administración, que sería el que, básicamente, empezaría a generar esas sociedades anónimas que se llaman "sociedades vehículo", que serían, básicamente, proyectos de construcción. Se llamaría a interesados; obviamente, ya se han hecho los relevamientos y las consultas necesarias para confirmar que hay interés importante por parte de privados para participar de estos programas. Esas sociedades serían las que ejecutarían la construcción de las viviendas, con la fiscalización y el contralor de la ANV, que participaría, en este caso, generando los controles previos a la construcción, aprobando los proyectos y, a su vez, seleccionando los posibles beneficiarios, en condiciones que aún hay que reglamentar, pero sobre las cuales ya se ha conversado en líneas generales. Estamos hablando de que se apunta a población de clase media y media baja, con ingresos que podrían estar en el rango de los $ 40.000 a $ 80.000 o $ 100.000. Obviamente, el costo dependerá del tipo de vivienda, de las condiciones y de los metros cuadrados que tenga. La idea es que, de acuerdo con los parámetros que se utilizan actualmente a nivel hipotecario, el 25% de los ingresos de esas familias se puedan destinar al pago de la cuota. Quiere decir que estamos hablando de que ese rango de ingresos del núcleo familiar, entre $ 40.000, $ 50.000 y $ 100.000, permitiría acceder a cuotas de entre $ 10.000 y $ 25.000, que serían las que se estima terminarían comprometiéndose.

SEÑORA REPRESENTANTE PEREYRA PIÑEYRO (Susana).- A partir de lo que plantea el contador Ceretta, quisiera saber cómo van a ser los aportes de las empresas constructoras. ¿Cómo estaría formado ese tercio?

SEÑOR CERETTA (Jorge).- El asunto es el siguiente. Después de formado ese fideicomiso de administración, se recibirán los proyectos. Una vez aprobados, se generarán esas sociedades anónimas que estarán integradas en dos tercios por fondos del fideicomiso y en un tercio que se exigirá a la empresa constructora. Para aprobar cualquier proyecto se exigirá que aporten un tercio del costo final de la obra, del complejo de viviendas que se va a construir. Ese tercio es el piso, no el techo. Si algún constructor tiene la posibilidad de financiar más de un tercio, obviamente, el fideicomiso lo autorizará y participará con un porcentaje menor en la construcción de esas viviendas.

Esto permitirá que esas sociedades anónimas, una vez cumplidos los trámites de contralor y que estén debidamente fiscalizadas, inicien la construcción de las viviendas. Por los costos que se están manejando, la mayoría de las viviendas serán construidas con sistemas nuevos de construcción, que implican menor tiempo que el que normalmente insume, por lo que se estima que en un plazo relativamente corto las viviendas estarían concluidas. Luego, con la intervención de la ANV, se comercializaría. Hay que redondear algunos detalles de la reglamentación final, pero la ANV sería la que seleccionaría a los posibles beneficiarios. Esos beneficiarios, con una entrega inicial muy baja y comprometiéndose a una cuota a veinticinco años, a su vez, recibirían el beneficio del subsidio, siempre y cuando tengan un ingreso dentro del rango que se establezca.

Una vez firmada esa hipoteca aparecería el tercer fideicomiso, que sería el de securitización. Probablemente, aquí es donde las AFAP participarían en forma más intensa. Las AFAP comprarían esos créditos hipotecarios y, de alguna manera, se harían responsables del flujo. Las AFAP no participarían del riesgo constructivo; la construcción ya estaría hecha y comercializada; obviamente, sí asumirían el riesgo del flujo futuro de recupero de los créditos a veinticinco años.

(Interrupción de la señora representante Susana Pereyra)

——Sí, títulos de deuda en el tercer fideicomiso. Vamos a entendernos: títulos de deuda son los que genera el primer fideicomiso. Después, en el segundo fideicomiso hay certificados de participación; después de que se entrega el dinero, está el riesgo constructivo, dentro del segundo fideicomiso. El fideicomiso y las empresas constructoras tendrían participación en esos certificados; ellos son los que asumen el riesgo constructivo; no el Ministerio, sino el fideicomiso en el que el Ministerio reservó fondos. Finalmente, las AFAP securitizarían, en el tercer fideicomiso, las deudas generadas o el flujo de fondos generados por los créditos hipotecarios otorgados.

SEÑOR SUBSECRETARIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.- No trato de ser como Gardel y adivinar el parpadeo, pero calculo que la diputada va a preguntar con respecto a esa posibilidad de una mayor cantidad de inversión privada en ese fideicomiso. Quiero darle la tranquilidad de que siempre la mayoría va a ser de esas sociedades anónimas integradas por capitales del Estado.

SEÑOR CERETTA (Jorge).- En las respuestas que dimos hoy a la Comisión de Presupuestos integrada con la de Hacienda, a partir de las preguntas del diputado Sánchez, se da un detalle de todo esto. Seguramente, ustedes tendrán acceso a ese material. Si quieren, podemos dar lectura a la respuesta.

(Diálogos)

——Tratamos de que la respuesta fuera lo más completa posible, tratando de evacuar las consultas planteadas en el pedido de información. Estamos a las órdenes para profundizar en algún detalle más.

SEÑORA MINISTRA DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.- Para contestar las preguntas con respecto a la precariedad de las viviendas -se habló de casas de madera- y a su adjudicación en Florida y en Paysandú -en el caso de este último departamento, hemos mantenido contacto con el intendente-, les voy a ceder el uso de la palabra al coordinador del Plan Juntos y al coordinador del Plan de Mejoramiento de Barrios.

(Interrupciones)

SEÑOR MACÍAS (Rody).- Voy a dar respuesta a la consulta sobre la precariedad de las viviendas, ya que la duda sobre las que se van a adjudicar en Paysandú y Florida la puede contestar el director de la Dinavi.

Hay artículos que no los vemos porque no tienen costo: el artículo 443 del presupuesto nacional cambia la modalidad por la cual el Plan Juntos atiende a la población. Sé que la diputada Cairo lo sabe porque integró el Plan Juntos y el PMB, pero quizás algunos diputados no saben que el Plan Juntos trabaja con la precariedad socio-habitacional; por lo tanto, tiene mucho de social. Cuando el Plan Juntos comenzó a trabajar, atendía una demanda dispersa, la precariedad que iba notando el gobierno, pero en un segundo período pasó a atender a aquellas personas que estaban debajo del Índice de Carencias Críticas, que es determinado por el Mides. Hoy queremos que el Plan Juntos camine por sí solo, y eso implica ampliar la población objetivo. ¿Por qué? Porque no vamos a trabajar bajo el Índice de Carencias Críticas, sino con aquellas personas que estén bajo la línea de pobreza establecida por el INE y que tengan por lo menos una necesidad básica insatisfecha. Eso amplía a la población objetivo; y estamos trabajando para determinar sobre qué población vamos a actuar. Estamos esperando la aprobación de estos artículos, pero ya estamos trabajando; los técnicos ya están trabajando en todos los aspectos sociales para que la academia y el terreno sean una cosa sola y se pueda atender esa población.

¿Qué pasaba anteriormente? Que el Plan Juntos trabajaba con los Programas de Cercanías del Mides, y algunas poblaciones quedaban sin ser atendidas. Por ejemplo, Uruguay Crece Contigo trabajaba con niños de hasta cuatro años, por lo que si un niño perteneciente a determinada familia tenía cinco años, dicha familia ya no formaba parte de la población objetivo del Plan Juntos. Entonces, cuando hablamos de precariedad no nos referimos solamente a la habitacional, es decir, a la arquitectura de la vivienda, sino también de la precariedad social que es atendida por este programa del Ministerio.

SEÑOR MARTÍNEZ (Álvaro).- Como coordinador del Programa Mejoramiento de Barrios, puedo decir que en los asentamientos se vive en una situación de hacinamiento, diría que en su máxima expresión. En realidad, debemos tener en cuenta la parte edilicia o arquitectónica, y la parte social; porque en los asentamientos encontramos hogares monoparentales, con menores a cargo y en los que conviven tres generaciones. Además, allí hay un mercado en el que se manejan intereses, demanda y oferta. Por lo tanto, podemos decir que la sociedad misma induce a la precariedad. Lógicamente, a todos los integrantes de la República, y en particular a este Ministerio, nos interesa cambiar esa situación. Para ello todas las partes debemos asumir un compromiso social y proporcionarles a esas personas una vivienda digna, que no tenga problemas de higiene, de ventilación o de salubridad. Con nuestras acciones -aunque no lo puedan creer- condicionamos la salud de la población que vive en esos lugares. Por lo tanto,

necesitamos trabajar para atender esa realidad, que se vive a nivel nacional, con mayor o menor magnitud.

SEÑOR ALBORNOZ (Gabriel).- Voy a contestar dos de las preguntas pendientes.

Una de ellas fue planteada por la diputada Cairo, quien preguntó por qué se eligió un sistema de tanta complejidad.

En ese sentido, quiero entender que la pregunta apunta, específicamente, a la estructura del programa y no a las razones que nos llevaron a crearlo.

En realidad, la complejidad en la construcción de los fideicomisos es una constante porque todos los fideicomisos son complejos, aunque este no tiene mayor complejidad que el de la Corporación Vial del Uruguay que está vigente desde hace años, o el del Fondo Agroalimentario, con República Afisa. Por lo tanto, si bien este tipo de sistemas son complejos, esa complejidad -que a veces a la gente común y corriente como yo nos impide tener un conocimiento profundo- nos da cierta tranquilidad porque tiene varios estamentos de control interconectados. Además, al no centralizarse en una oficina o departamento único, el control se realiza de manea transversal.

En concreto, lo que puedo decir es que esta complejidad no me genera ningún temor; por el contrario, me da mayor seguridad.

Por otra parte -contestando la consulta sobre el costo-, todos los fideicomisos son caros y, en este caso, además de tener gastos administrativos, deberá dar rentabilidad por medio de intereses, ya que esos fondos frescos están reservados para el futuro. Esa reserva, pasada al presente, es la que proporcionará los fondos para el año 2021. No tenemos otra forma de obtener dinero porque -ya lo planteé en la Comisión de Presupuesto Integrada con Hacienda- para cumplir con todos los compromisos asumidos por la Administración anterior, para los cinco años del período -en realidad, son cuatro, pero sabemos que lo comprometido en el cuarto año se repite en el primer año de la siguiente administración-, necesitamos $ 44.151.000.000, aproximadamente. Entonces, como el crédito que consideramos posible es de $ 44.289.000.000, el Ministerio solo contará con $ 138.000.000 para los cinco años del período, que es nada. En realidad, con $ 138.000.000 -para los cinco años- no podemos desarrollar ningún programa con grandes aspiraciones. Por lo tanto, se trató de recrear dinero en el corto plazo, reservándolo del largo plazo, ya que estamos confiados en que no va a ser utilizado en su totalidad, más allá de lo que dije en cuanto a asegurar la rentabilidad y de la explicación que dio la ministra sobre el artículo 435, que es medular para esto. Ese artículo especifica que las obligaciones que contraiga el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial para financiar la construcción de viviendas, tendrán garantía subsidiaria del Estado, siempre que cuente con crédito presupuestal suficiente en los programas de inversión vigentes, para el período que se aprueba, pero más allá de eso el Estado no se compromete a nada.

Esos dineros frescos con los que podremos contar en 2021 nos permitirán ver el interés de la demanda. Por supuesto, no piensen que la emisión de títulos de deuda se va a hacer por una única vez -si no, tenemos comprometido todo lo que reservamos- ; se harán varias y ello nos permitirá ver el interés en la demanda. Si el interés en la demanda es bueno, se va a continuar con las emisiones. O sea que no quiere decir que la reserva se vaya a gastar o ejecutar.

(Interrupción de la señora representante Susana Pereyra)

——Claro. Si los promotores privados -que son los que tendrán la llave del éxito de todo esto- están interesados y promueven la construcción de muchas viviendas, se van a

seguir haciendo sucesivas emisiones. Además, esas emisiones se van a alimentar de las primeras; en realidad, se retroalimentarán con el famoso *revolving*, que es cuando se compra la cartera hipotecaria. Con esto respondo la pregunta realizada por la diputada Cairo, que consultó en qué lugar entraban las AFAP.

SEÑOR HACKENBRUCH (Tabaré).- Quiero mencionar dos o tres elementos que son importantes para entender por qué decidimos proceder de esta manera.

Nosotros arrancamos con un déficit de sesenta o setenta mil viviendas en todo el país, con seiscientos cincuenta asentamientos y con casi el cien por ciento del presupuesto comprometido. Como bien se dijo y se mostró en el Plan Quinquenal, en el caso de las cooperativas, lo que ya está comprometido es prácticamente lo mismo que se ejecutó en el quinquenio anterior, y a ese promedio de construcción esta brecha es inalcanzable. Las viviendas que se van construyendo están por debajo de las nuevas necesidades.

Recuerdan que en alguna comparecencia dijimos que lo que nos planteaba el gobierno nacional era que tratáramos, con imaginación, de encontrar solucionar problemas que, obviamente, se arreglan con plata. Para construir setenta mil viviendas necesitamos hacer una inversión de US$ 2.500.000.000, y el Estado uruguayo no puede hacerla porque tiene un déficit fiscal cercano al 10% y un endeudamiento en relación con el PBI que nos hace mirar con preocupación la macroeconomía del país. Por suerte, la política de Estado de los diferentes gobiernos ha consistido en mantener la macroeconomía del Uruguay. Entonces, teniendo en cuenta esos lineamientos, la ministra y sus asesores manejaron esta idea para tratar de fomentar la inversión privada, con la garantía de los recursos que tiene el Estado.

Por otra parte, se preguntó sobre el subsidio. En realidad, el subsidio puede otorgarse a la persona y a la propiedad por los veinticinco años; eso puede hacerse, y es lo que garantizará el Fondo de Garantía Hipotecaria, que es una herramienta que existe y que el Banco Hipotecario del Uruguay solamente utilizó en mil casos. De todos modos, hay que tener claro que el subsidio y la garantía se otorgan a la persona.

(Diálogos)

——Eso es importante.

Yo entiendo que puede plantearse la preocupación de que se esté financiando o garantizando al privado, pero lo único que se le va a garantizar es la existencia de un mercado. ¿Cómo? A través del subsidio de la cuota. ¿Y a quién apuntamos? Principalmente, a los deciles cinco, cuatro y tres, que son los que tienen dificultades para acceder a alguno de los programas de vivienda, en base al principio de ejecución de los últimos quince, veinte o veinticinco años. Entonces, para no seguir ampliando esa brecha habitacional, tomamos esta medida. Por supuesto, esta herramienta no es la panacea porque como dijo el director Albornoz, dependerá de si esto funciona; si no es así, se agotará en sí misma. Por lo tanto, pensamos que no comprometerá mucho -creo que esa es la legítima preocupación que todos tenemos- al Fondo Nacional de Vivienda. Puede que no comprometa nada o muy poco; si sigue funcionando, solito se va a seguir retroalimentando; y si no funciona, será una herramienta que no funcionó.

SEÑOR ALBORNOZ (Gabriel).- Voy a continuar con la respuesta de la segunda pregunta, porque creo que el complemento que aportó el señor subsecretario respondió las dudas que tenía la señora diputada.

La segunda respuesta que la ministra me encomendó contestar tiene que con los sorteos de viviendas. Me refiero al sorteo de cooperativas para la construcción de

viviendas. Ese programa en el año 2020 ha sido tratado de una forma muy controlada y día a día. Como los legisladores saben, en este 2020 -a partir de 2021 no va a ser así, vamos a contar con lo que el Ministerio de Economía y Finanzas nos puso como línea de base- empezó la administración anterior, estuvo dos meses desarrollando diferentes actividades y a los once días de haber asumido nos retrotrajeron a lo ejecutado en el 2019, con un 15% de abatimiento. Eso nos puso cuatro o cinco casilleros detrás. Se creó un cuello de botella financiero, porque no es que no se haga sorteo por estar en contra del programa cooperativo o de otro tipo de programa de construcción de viviendas, como por ejemplo los convenios o las licitaciones; se atienden todos de la misma forma. Lo que pasa es que había una planificación que ya venía en camino, que tenía su propia inercia del 2019, y hasta del 2020 porque en enero y febrero se hicieron adjudicaciones. Es decir que hay una inercia que no se puede detener y un freno delante; eso generó un cuello de botella que hizo que se acumularan las cosas y la administración tuvo que hacer lo que debe hacer el administrador, es decir, decidir para dónde van los fondos a efectos de tratar de atender lo más ecuánimemente posible todas la situaciones. Por eso es que las cooperativas se han preocupado por este tipo de situación y aún no se ha bajado a tierra lo que realmente va a pasar en 2020, a pesar de que estamos terminando el año. Permítanme poner un ejemplo. Nosotros estamos hoy parados, con la inercia de 2019-2020, con una cantidad equis de cooperativas prontas, que totalizan 1.977 unidades. Ese es nuestro punto cero y de ahí en adelante tenemos las del tercer sorteo que no salieron sorteadas, que son 40 cooperativas, que corresponden a 1.071 unidades, y a la espera tenemos las que no salieron sorteadas por una vez, que son 742 unidades. Todo eso va a crear un embotellamiento de 4.048 unidades en 2020. El 1° de enero de 2021 vamos a estar rondando las 4.000 o las 4.500 unidades, aunque quizá me equivoque en el número exacto porque ayer de tarde tuvimos una reunión de coordinación y hay una pequeña diferencia. Tal vez esta no es la peor posibilidad sino la más optimista. Esto mismo, atravesando el 2021 con la certeza de los fondos que ya tenemos adjudicados, nos va a llevar a que en el 2022 estemos en más de 6.000 acumuladas. Esta situación nos está haciendo estudiar profundamente el sistema para ver qué cambio podemos hacer sin que afecte las lógicas expectativas que tienen todas las personas que formaron las cooperativas y tienen todo correcto. Solo a 13 les falta algún tipo de trámite, de todas estas que involucran a 429 unidades. Es decir que en todo este mundo de cooperativa sólo 13 tienen algún detalle de papeles y de documentos que no están correctamente presentados.

La preocupación por el sorteo de las cooperativas nos ha llegado por varios lados y quiero dejar claro que no hay nada en contra del sistema cooperativo ni de las organizaciones sociales que están detrás y adelante de eso. Lo que pasa es que en 2020 se dio una situación atípica y tenemos que hacer lo que tiene que hacer un administrador: decir a dónde van los fondos para poder atender todo. Los recursos son escasos y este año fueron más escasos de lo normal. Como repito siempre: nosotros no somos el ministerio de cooperativas, sino el de Vivienda y tenemos que atender cooperativas y licitaciones. Además, en algunos casos las intendencias de los departamentos de interior país están muy preocupadas por que no se detengan los convenios -porque eso genera un problema social en el lugar; la diputada Cairo lo conoce bien- ni las licitaciones, puesto que hay que cumplir con las que fueron adjudicadas.

SEÑORA REPRESENTANTE CAIRO (Cecilia).- Me aclararon muchas dudas.

Se ha hablado de que es elevado y por eso quería saber los costos. Es muy importante saber los costos de los fideicomisos, porque cuando se adquieren títulos de deuda, es importante saber cuánto dinero realmente va a ir al fin que se busca y cuánto no. A su vez, el dinero que queda vuelve al Ministerio y quería saber si de ahí también se

saca para los subsidios, porque si es así, vuelve una parte, debido a que se está subsidiando. ¿Estamos de acuerdo? Sé que es complejo y conozco muchísimos fidecomisos. O sea que no es la herramienta la que está en cuestión, sino cuánto de las expectativas tendrá resultado, que es lo más importante cuando se piensa la política de vivienda.

En cuanto a lo de las AFAP, me parece que es mejor prestarles dinero del Estado. Está clarísimo que para las AFAP funcionaría en ese paso, pero quería tener la certeza de que fuera así; y para el Estado es una deuda contingente. Así que todo se relaciona.

Pregunté sobre el fideicomiso y a qué población estaba destinado, y la Administración fue muy clara en cuanto a que no es para la población que está en asentamientos, porque es para los quintiles más altos. Puede haber algún vecino que viva en asentamientos que tenga su sueldo, pero son los menos. Quiero aclarar que el fideicomiso no está para combatir el problema de los asentamientos, porque si no confundimos lo que estamos hablando. Por eso hice las preguntas. Si pensara -la ministra lo aclaró en Comisión- que era para esa población, diría que esto es irrealizable. Entonces, no confundamos; la situación de los asentamientos no tiene nada que ver con la de la población a la que está dirigido el fideicomiso. Digo esto por lo que planteó el subsecretario, porque si no confundimos lo que estamos hablando. Esto tiene una población objetivo con ingresos entre $ 40.000 y $ 100.000 porque es la que va a tener la posibilidad de que el 30% sea subsidiado. Es decir que tiene la capacidad de pago; es como el alquiler con opción a compra. Lo que planteó Ceretta ya existe. Se paga durante cinco años, que es el ahorro previo -que es una de las dificultades que tiene la población para entrar en alguna de estas vivienda-, y al final de ese período se resuelve si se quiere comprar o seguir alquilando.

Otra de las preguntas tiene que ver con el artículo 435, porque me preocupa que la garantía solamente esté en el Estado en la construcción: quisiera saber quién se hace cargo -de verdad me parece que es importante para que el fideicomiso funcione- si existen sobrecostos, que tienen que ver con un montón de variables cuando se está construyendo. De lo contrario, esos US$ 1.000 que queríamos que fueran el tope -eso fue lo que planteó la ministra- de construcción de esa vivienda, terminan siendo un costo muchísimo más elevado. Además, la cantidad de vivienda que la Administración pretende construir con ese sistema -si fuera exitoso, que es lo que uno quiere, no que fracase-, en el caso de que los sobrecostos sean muy elevados, va a ser menor, con el mismo dinero invertido.

Está claro que la supervisión va a estar a cargo de la ANV, o sea que va a elegir a la población objetivo. Supongo que también estará en el fideicomiso de administración porque es el único organismo del Ministerio que puede integrarlo.

Con respecto a las cooperativas, simplemente, quiero plantear al coordinador del Plan Juntos que no me parece mal ampliar la expectativas de a quién va a dirigido, pero esto tiene que ir acompañado de recursos. Es muy difícil hacerlo con los recursos que tiene hoy; y agrego que la población de la que hablamos son aproximadamente 15.000 familias que todavía no cubrimos. Cuando se amplía, se necesita más dinero para cumplir. Me parece que eso es importante y doy todo mi apoyo para que el Plan Juntos tenga más dinero.

Por otra parte, en cuanto a lo que decía el coordinador del PMB, obviamente, la situación de hacinamiento está contemplada en los proyectos de los que hablamos; y si la familia es muy grande, el programa del Banco Interamericano de Desarrollo indica que uno de los componentes para determinar quién tiene derecho a realojo y quién no, es el hacinamiento. Sin embargo, mi pregunta era otra. Quiero que quede claro que voy a decir

lo que a mí me parece que hay que hacer. A mí me parece que hay que permitir que el PMB pueda utilizar el préstamo, porque si no se condiciona hasta dónde realmente va a poder actuar en los proyectos que ya están destinados. Para nosotros, la pelea va a ser que se le pueda otorgar la utilización de los fondos que el préstamo tiene. Sé que juega sobre el espacio fiscal; pero hay cosas que juegan sobre el espacio fiscal que para mí son una inversión porque previenen que haya nuevos asentamientos y nuevas situaciones de precariedad, y hay otras que quizá haya que pensar en restringirlas. No obstante, no me parece que se debería restringir la utilización del préstamo que ya está otorgado. Mi pregunta era sobre la reprogramación de las obras que están en ejecución y las nuevas del próximo semestre. Hay muchos asentamientos importantes con situaciones de inundabilidad muy graves, que son propiedad del Ministerio, que en el primer semestre tienen el proyecto aprobado y se podrían licitar, pero si no le permiten usar los fondos del Banco Interamericano, que es el préstamo otorgado, el PMB va a tener dificultades para poder ingresar en esos lugares. Mi pregunta era si esta reprogramación tiene que ver con la disponibilidad que el Ministerio de Economía permite utilizar de los fondos. Queremos tener ese dato porque desde nuestro humilde lugar vamos a tratar de contribuir para que en este caso se permita que esos fondos sean utilizados. Por eso pregunté sobre la reprogramación, para que quede bien claro.

Entiendo lo que plantea el director General de Secretaría con respecto a los sorteos porque es una constante en el Ministerio saber cuántos fondos se destinan a cooperativas. Después del segundo sorteo hay un tercero y este cuello de botella que está viviendo el Ministerio, ya se vivió en varias oportunidades. Es más, les quiero recordar que en el período pasado en dos ocasiones se hizo un solo sorteo en vez de dos y la razón fue el cuello de botella. No obstante, no está dicho que el que tiene el primer sorteo y no participa del segundo, tenga automáticamente un tercero, porque tiene que suceder el segundo. O sea que el compromiso es con los que ya cumplieron con el segundo; en el tercero está adjudicado; por tanto, tiene que darse el tercero. Sé que hay familias que van a tener la posibilidad de utilización. Por eso preguntaba para cuándo tenían pensado hacerlo. Me queda claro que lo están evaluando y que todavía no, por lo cual no voy a hacer más preguntas al respecto.

Sin embargo, lo que sí me preocupa con respecto a los programas es lo siguiente. Cuando decimos que quedan 138.000.000 para cinco años, estamos hablando sin el ajuste porque, obviamente, nos referimos a los 9.000.000.000 de ahora; después, hay un ajuste que -según la proyección del Ministerio, no la mía- rondaría los 14.000.000.000. O sea que son mucho más que 138.000.000.

La intención del Ministerio es que los programas sigan en pie, y la comparto. Es verdad que ustedes van a ir poniendo dinero en este fideicomiso a medida que los proyectos se vayan presentando y que tengan aprobación, pero hay fondos reservados para 2023 y 2024. Quizás, después busquen la manera -por transposición de fondos- de que se lleven a cabo igual. En definitiva, los otros programas van a perder, porque si retiran casi la mitad del presupuesto, van a tener menos dinero para su ejecución. Y si eso resulta exitoso, va a suceder. Cuando ese dinero vuelva -por eso preguntaba si los subsidios estaban contados en este fideicomiso que vuelve- va a ser menor. Por tanto, vamos a tener que poner de nuevo en este fideicomiso, si es exitoso, que es lo que yo espero.

¿Cómo hacemos para sostener estos programas y cuál sería la perspectiva? Pregunto esto por lo que planteaba el director general de Secretaría en cuanto a la expectativa que tienen las intendencias respecto a los convenios -más allá de los que existen- que pueda hacer la nueva Administración. Hablo de las expectativas que tienen con las licitaciones, con los pasivos, con las cooperativas. Cuando uno lee las metas del

programa ve que en el quinquenio se calcula cumplir con 6.000 viviendas nuevas. Y cuando digo "nuevas" me refiero a las que ni siquiera están adjudicadas. Con esas expectativas, ¿cómo hacen para cubrir la totalidad de lo que tienen pensado asumir en este quinquenio?

También quiero saber qué va a pasar con los intereses porque van a jugar sobre el fidecomiso.

Además, me pregunto qué tienen pensado respecto al suelo. Es decir, si en este fideicomiso pensamos en construcción alternativa o en construcción tradicional -no importa; será el proyecto que presenten los privados- el suelo es un componente muy importante porque no se trata solo de la construcción de viviendas, sino del suelo para hacerlo que, muchas veces, es lo más caro. En promedio está en el valor del metro cuadrado de lo que vamos a construir. Me gustaría saber si el terreno está incluido en esas cifras, y qué porcentaje representa en ese fideicomiso. Si pensamos en construcción alternativa, que hay menos posibilidad de construir en altura, se precisa más suelo.

Concretamente, me gustaría saber si tienen claro más o menos como tienen pensado hacer.

SEÑORA REPRESENTANTE PEREYRA PIÑEYRO (Susana).- Compartimos lo que planteaba el coronel Albornoz en cuanto a que este es un ministerio de viviendas y no de cooperativas. Pero ocurre que la modalidad cooperativa es de mejor calidad, más digna, y más barata considerando el aporte del trabajo de los socios cooperativistas.

La cantidad de cooperativas pendientes -que tienen los préstamos y ya están terminadas casi todas las gestiones previas a este- tiene que ver con que en la rendición de cuentas del período anterior hubo un aporte extraordinario atendiendo, fundamentalmente, la demanda de cooperativas por ayuda mutua que no se podía cubrir con el presupuesto. En la última rendición de cuentas se hizo un aporte especial, por única vez, para cubrir gran parte de las expectativas que había, porque se consideraba que las cooperativas de ayuda mutua son un muy buen sistema y que su costo, de acuerdo a calidad- precio, es muy bueno. Existía mucha demanda de trabajadores que no tienen capacidad de ahorro y optan por el cooperativismo de vivienda porque les permite, con su trabajo, aportar capital.

Hay tantas cooperativas creadas, tantas en proceso de construcción y tantas pendientes debido a que en el período anterior se priorizó un complemento presupuestal, especialmente, para el sistema cooperativo por todas estas características que mencioné.

SEÑORA MINISTRA DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.- Me alegra que estemos hablando el mismo lenguaje. Quiero que quede claro que acá no estamos creando el fideicomiso en desmedro de algún otro programa. Desde que este equipo asumió entendió que había una gran franja que no estaba protegida ni cuidada. Me refiero a un sector que no estaba contemplado ni en el Plan de Mejoramiento Barrial, ni en el Plan Juntos, ni en el Plan de Relocalizaciones, y que tampoco tenía posibilidad de poder adquirir una vivienda. Estamos hablando de personas que sí podían pagar un alquiler, pero no tenían posibilidad de ahorrar, de entregar capital como para poder comprar una vivienda. Como bien decía el subsecretario, este programa está enfocado en los quintiles medios y medios bajos. Por ejemplo, en la típica maestra, el funcionario público, los jóvenes que recién se independizan, que están estudiando una profesión o creando una nueva familia. Veíamos a ese sector desprotegido porque no estaba amparado en ningún programa. El fideicomiso está pensado para ese sector, pero sin olvidarnos, obviamente, de los más frágiles. Tengamos en cuenta que frágiles no son solamente los que están en un asentamiento; frágiles también son las personas de la

tercera edad, que después de estar aportando toda una vida, cuando llega la edad de jubilarse, de recibir una pensión -es el momento también en que llegan los achaques-, aún no tienen el techo propio. Por eso también hay que pensar en las personas de la tercera edad, en las familias que tienen niños con problemas, que tienen un costo especial en tratamientos, y que muchas veces uno de los padres tiene que quedarse con el niño para cuidarlo, para atenderlo. Por ejemplo, estoy pensando en una familia que tenga un niño con autismo; también ellos son frágiles. En ese abanico de situaciones tenemos que actuar.

Obviamente, como bien decía la diputada, hay casos excepcionales dentro de un asentamiento. Hay gente que puede pagar algo; son casos excepcionales, pero los hay. Por algo existe el arrendamiento dentro de los asentamientos. Inclusive, hay hasta cierto abuso por parte de los que alquilan allí.

Con respecto a lo que decía la diputada Pereyra, yo le doy un plus a las cooperativas de ayuda mutua, porque entiendo que aquella persona que hizo la mezcla, que colocó un ladrillo, que colocó una ventana, que fue parte de la vivienda propia, le da un valor agregado que no se le olvida más, y va a cuidar mucho esa vivienda. Además, se le está dando un oficio porque muchas veces se pueden defender con lo que aprenden. La cooperativa de ayuda mutua, Mevir -si bien no es para todos, crean su propia casa- son importantes.

Otro de los programas que he conocido en mi corta estadía en el Ministerio es el de las canastas con respecto a las intendencias. En ese sentido se hizo una evaluación en Colonia. Sucede que las cooperativas no se dan en todo el Uruguay. Hay zonas en las que se desarrollan mejor. Por ejemplo, en el norte, en el límite con Brasil, la cooperativa no funciona, pero sí funciona muy bien en el litoral. En el caso concreto de Colonia ese aporte de la canasta es bien importante. En ese departamento no había un déficit de vivienda, sino una demanda para mejorarla o adaptarla. Voy a compartir lo que viví en un evento en Colonia. Un beneficiario de este plan era una persona que tuvo un accidente y quedó en silla de rueda, y que utilizó esa canasta, precisamente, para hacer accesible su casa. Le estamos dando no solamente calidad en la vivienda, sino también calidad de vida a ese uruguayo. Es bien importante la ayuda mutua, y en eso estamos trabajando. Estamos haciendo maravillas y poniendo mucho pienso, mucha imaginación. Las necesidades son muchas, y los rubros son pocos, pero tenemos que producir eficaz y eficientemente para que ese dinero dé el mejor fruto posible.

SEÑOR MARTÍNEZ (Álvaro).- En cuanto a la consulta sobre la reprogramación, debo decir que nos encontramos con proyectos de mejoramiento de barrios vinculados con la infraestructura que trascienden las Administraciones y las gestiones.

¿Qué quiere decir esto? Que nos encontramos con una cartera de proyectos, con compromisos ya asumidos y firmados por la Administración anterior. Todos conocemos la realidad del país, y también el Decreto N° 90 de 2020. Esto ha llevado a una reprogramación, atendiendo, cuidando y haciendo partícipes a los subejecutores en los proyectos que los impliquen, y en los proyectos que son propios del Ministerio se ha atendido, siendo muy cuidadosos con los impactos. Somos conscientes de que hay impactos y compromisos, heredados, que hay que asumir y atender, lo que implica dar respuesta a los vecinos.

A partir de la planificación y de la reprogramación que se estableció en el presupuesto vamos a salir a hablar con los vecinos, y les vamos a dar las explicaciones que sean necesarias a todos. Y al subejecutor que necesite y quiera ser partícipe de este programa, le vamos a ser muy francos y le vamos a decir la verdad: tenemos una situación crítica, un espacio fiscal que nos ha complicado respecto de un préstamo con el

otro. A fin de año termina un préstamo, y el año que viene comenzaría otro. El espacio fiscal no nos permite solapar los dos préstamos. Acarreamos -muy bien sabe la diputada Cairo, que fue la antecesora de este cargo- la prórroga del préstamo. Son proyectos de créditos presupuestales que desde el vamos se planifican con la extensión de una prórroga. Hay muchas incertidumbres y realidades. Se atendió la situación tomando como premisa lo que nos solicitó la ministra en cuanto a no detener obras. Sin embargo, hay perfiles de proyectos que ya han sido rezagados. ¿Por qué? Por atender las obras que están hoy en curso y también los riesgos que se generan de acuerdo al momento en que se paran. Ustedes saben muy bien el tema de las etapas que tienen estos proyectos y los riesgos de ocupación. Eso se ha atendido. Fue la mejor planificación que entendemos que se pudo hacer; para tratar de reducir esos impactos necesitamos recursos.

SEÑORA REPRESENTANTE CAIRO (Cecilia).- Entiendo perfectamente. Para obtener el préstamo es necesario presentar los proyectos, que no son de la Administración, sino los que acepta el Banco Interamericano Desarrollo. Digo esto para que quede claro que es diferente al tema de cooperativas.

Entendemos la dificultad de la utilización del espacio fiscal para comenzar con obras que están comprometidas -porque el proyecto fue aceptado para la firma de ese préstamo- y nos preguntamos si no se ha pensado en conversar con el resto. Es decir: ¿qué le parece a la Administración empezar a conversar para que, en este caso, se puedan utilizar más fondos y no sean necesarias esas reprogramaciones? Porque sabemos que eso tiene ajuste paramétrico; no se lo voy a contar al coordinador de hoy. Hay obras que se paran y que después es necesario hacerles un mantenimiento para recomenzar. Hay más costos en las viviendas de ejecución, y también familias que están esperando, que saben que deberían empezar la obra.

Se podría pensar en hablar con el Ministerio de Economía y Finanzas, y con el resto del oficialismo, para ver si existe la posibilidad de que en este caso no comprometan la actuación del Programa Mejoramiento de Barrios. A eso me refería, y entendiendo las dificultades que tiene el coordinador, sin duda.

SEÑORA MINISTRA DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.- Tenemos esa preocupación; ya lo hemos planteado. Todavía no hemos tenido contestación por parte del Ejecutivo. Inclusive, hemos enviado cartas al BID, a Washington.

Ustedes conocen bien mi preocupación y mi diálogo permanente no solamente con el Ejecutivo, sino también con las personas involucradas, con los beneficiarios. Como decía el coordinador, el pedido que hice fue poner en el mínimo esas perillas de las que tanto habla el presidente, pero tratando de no detener ningún programa ni atención. Eso fue un poco lo que se manejó; por eso estamos a un ritmo más lento, pero tratando de cumplir con todos los objetivos.

Con respecto al cuello de botella quiero decir que realmente existe. Como decían, hubo años en los que se realizó sólo un sorteo; esa es una de las posibilidades. Fíjense que si hago los sorteos en diciembre, julio y diciembre, ya cumplí, y estamos en un año calendario. Entonces, obviamente, se ha formado un cuello de botella natural y es muy difícil comprometerse. Además, hay cooperativas que desde 2010 están en *stand by*, a un ritmo más que lento. Entonces, es justo darles un impulso a ellas, para que también esas personas logren su techo propio.

Con respecto al sueldo -me hablaban del precio-, se calcula entre 10% y 15%. Pero voy a ceder la palabra al señor subsecretario, Tabaré Hackenbruch, quien ha trabajado mejor ese tema.

SEÑOR SUBSECRETARIO DE VIVIENDA Y OREDENAMIENTO TERRITORIAL.- La pregunta concreta apuntaba hacia la política de tierras, o sea, a si el ministerio iba a continuar con políticas de tierras. Recordarán que ya en la LUC vino un adelanto y también se planteó ahora, en el presupuesto. La intención es que el ministerio tenga su propia cartera de tierras. Independientemente de eso, relacionado con el fideicomiso, la tierra forma parte del capital que se pone. O sea que si el ministerio pone el dinero, el predio, o la tierra, se toma como parte del aporte capital.

(Diálogos)

——Lo mismo sucede con los privados. Si el privado pone tierra se considera como parte de…

(Diálogos)

——Exactamente.

Pido mil disculpas a los taquígrafos por los diálogos.

Por otra parte, quiero decir que no es que no haya sistemas alternativos con los que se pueda construir en altura. Muchas veces esos son preconceptos. Con la construcción en madera se puede llegar a hacer edificios de treinta pisos; no digo que este sea el caso. También se puede construir en altura con los sistemas *wood framing* y *steel framing*. La ministra y el ministerio están trabajando con el Congreso de Intendentes; es un proceso complejo.

Está claro que los proyectos que participen del fideicomiso tienen que estar aprobados previamente y declarados de interés social; esa es la primera condición, *sine qua non.* Una vez que sean considerados de interés social, nosotros pretendemos -sabemos que es difícil, pero se le planteó al congreso de intendentes, que muy amablemente recibió a la ministra y a las autoridades- que las ordenanzas para la vivienda promovida socialmente sean las mismas en los diecinueve departamentos, tanto en lo que tiene que ver con la altura como con algunos parámetros. Sabemos que es difícil porque no son realidades iguales, pero ayudaría a que se derrame ese proceso de construcción, fundamentalmente, hacia el interior. Porque en cuanto a las viviendas de promoción social -preocupación que nos ha planteado la diputada de Etcheverry varias veces- fue una buena ley, pero que el precio final fue complicado. Por eso, se está tratando de promover sistemas alternativos de construcción, a través del cambio y, fundamentalmente, de la facilitación del otorgamiento del DAT, sin perder calidad constructiva. Queremos que esas viviendas también se construyan en el interior, porque de las veintidós mil viviendas promovidas socialmente, veinte mil se hicieron en Montevideo, o sea el, 95%, y no derramó. Nosotros tenemos la misma preocupación; estamos buscando soluciones a esa situación a través de estas herramientas y en el decreto reglamentario que está pensando el ministerio, una vez que esté aprobado el fideicomiso, esa preocupación va a estar. La idea es que haya muchas sociedades anónimas vehículo porque eso significa que en el interior, pequeñas empresas se tiraron al agua para construir junto con el ministerio.

SEÑORA PRESIDENTA.- Si nadie más hace uso de la palabra, solo nos queda agradecer la presencia de la señora ministra, doctora Irene Moreira, y toda la delegación que la acompaña.

Se levanta la reunión.

≠